

# Exposé

## Lager in Witten

**LAGER MIT 2 BÜROS, KÜCHE & LASTENAUFZUG –  
SICHER, ÜBERWACHT, 24/7 NUTZBAR, TOP-ANBINDUNG  
RUHRGEBIET**



Objekt-Nr. OM-465935

### Lager

Vermietung: **1.225 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Segieth

Stockumer Straße 28  
58453 Witten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	2	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	490 €	Gesamtfläche	195,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.430 €	Lager-/Prod.fläches	195,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vielseitige Lager- und Bürofläche mit ca. 195 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernisierten, professionell bewirtschafteten Gewerbegebäudes an der Stockumer Straße in Witten.

Die Einheit überzeugt durch einen großzügigen, flexibel gestaltbaren Grundriss, der sich individuell an unterschiedliche Nutzungsanforderungen anpassen lässt. Ob klassisches Lager, Projektfläche oder Kombination aus Lager und Funktionsräumen – hier sind vielfältige Konzepte realisierbar.

Ein Lastenaufzug mit bis zu 2 Tonnen Tragkraft, ein Personenaufzug sowie ein barrierefreier Zugang gewährleisten eine komfortable Andienung und Nutzung. Die Fläche ist rund um die Uhr nutzbar, was insbesondere für logistiknahe oder zeitflexible Unternehmen ein großer Vorteil ist.

Das repräsentative Gesamtobjekt bietet ein sicheres, gepflegtes und professionelles Umfeld mit Serviceleistungen, die im täglichen Betrieb spürbaren Mehrwert schaffen. Zusätzlich befindet sich eine Einbauküche in der Fläche, welche kostenfrei vom Mieter übernommen werden kann.

## Ausstattung

### Fläche & Nutzung

- ca. 195 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (davon ca. 115 m<sup>2</sup> Lager und ca. 80 m<sup>2</sup> Büro)
- Einbauküche mit Spülmaschine vorhanden
- barrierefrei erreichbar
- 24/7 nutzbar

### Technik & Infrastruktur

- Lastenaufzug bis 2.000 kg
- Personenaufzug
- EDV- / DV-Verkabelung
- Glasfaser-Internet
- optional beheizbar (Gas-Zentralheizung)

### Gebäude & Service

- repräsentativer Eingangsbereich mit Foyer
- 24-Stunden-Zugangskontrolle
- Pförtnerdienst inkl. Postannahme
- Hausmeisterservice
- Videoüberwachung
- getrennte Damen-, Herren- & Behinderten-WCs
- regelmäßige Reinigung der Sanitärbereiche

### Parken

- 1 Außenstellplatz im Mietpreis enthalten

- weitere Stellplätze optional (20,00 € / Monat)

- kostenfreie Kundenparkplätze

## Sonstiges

Besichtigungstermine

Hinterlassen Sie für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne eine Anfrage oder kontaktieren Sie uns telefonisch.

Zusatzinformationen

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Immobilienberatung Tobias Segieth

Holzstraße 79

58453 Witten

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

Inhaber:

Tobias Segieth

Rechtsform:

Einzelunternehmen

Aufsichtsbehörde

Ordnungsamt der Stadt Witten

Marktstraße 16

58452 Witten

<https://www.witten.de/rathaus-service/verwaltung/aemter-dezernate/dezernat-3/ordnungsamt/>

Erlaubnis gemäß § 34c der GewO erteilt:

Ennepe-Ruhr-Kreis

Hauptstraße 92

58332 Schwelm

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung:

Immobilienmakler

Zuständige Kammer:

IHK Mittleres Ruhrgebiet

Ostring 30-32

44787 Bochum

Verliehen in:

Deutschland

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Zentrale Kontaktstelle nach dem Digital Services Act - DSA (Verordnung (EU) 2022/265)

Unsere zentrale Kontaktstelle für Nutzer und Behörden nach Art. 11, 12 DSA erreichen Sie wie folgt:

Telefon: +49 2302 7601670

E-Mail: [info@immobilienberatung-segieth.de](mailto:info@immobilienberatung-segieth.de)

## **Lage**

Der Standort Stockumer Straße 28 in 58453 Witten überzeugt durch seine verkehrsgünstige Lage im Ruhrgebiet. Die schnelle Anbindung an das Autobahndreieck Bochum / Dortmund / Hagen sowie die Nähe zur A44 ermöglichen kurze Wege in alle Richtungen.

Die S-Bahn-Station Witten-Annen ist fußläufig erreichbar und verbindet den Standort direkt mit Bochum, Dortmund und Hagen.

Das direkte Umfeld ist geprägt von Gewerbe-, Technologie- und Dienstleistungsunternehmen und bietet ein professionelles, wirtschaftsstarke Umfeld.

# Exposé - Galerie



Lagerfläche - Visualisierung



Lagerfläche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Spülmaschine



Büro 1 - ca. 43 qm

# Exposé - Galerie



Büro 1 - Visualisierung



Büro 2 - ca. 23 qm

# Exposé - Galerie



Eingang Einheit - Doppeltür



Lastenaufzug bis zu 2 Tonnen

# Exposé - Galerie



Personenaufzug



WC-Anlagen (D/H/B getrennt)

# Exposé - Galerie



WC-Anlagen (D/H/B getrennt)



WC-Anlagen (D/H/B getrennt)

# Exposé - Galerie



Impression Foyerbereich 2. OG



Haupteingang EG

# Exposé - Galerie



Objektansicht

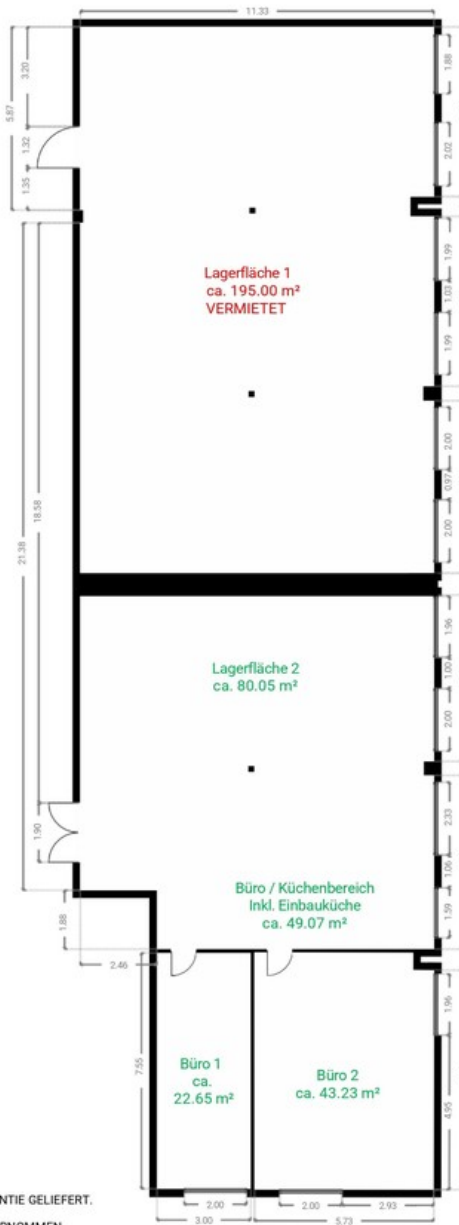
# Exposé - Grundrisse

## Gewerbe-/Lagereinheit 2. OG

Stockumer Straße 28, 58453 Witten, Nordrhein-Westfalen, DE



### ▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GARANTIE GELIEFERT.  
FÜR DIE RICHTIGKEIT WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN.

Seite 1 von 1

Immobilienberatung Tobias Segieth  
info@immobilienberatung-segieth.de

Holzstraße 79, 58453 Witten, Deutschland  
www.immobilienberatung-segieth.de

☎ 02302 7601670

Grundriss

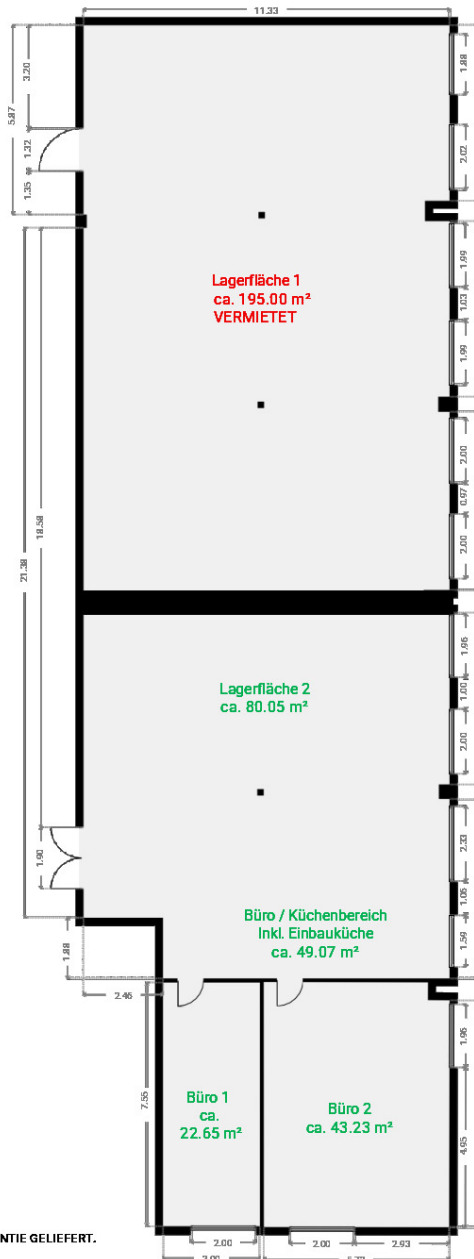
# Exposé - Grundrisse

## Gewerbe-/Lagereinheit 2. OG

Stockumer Straße 28, 58453 Witten, Nordrhein-Westfalen, DE



### ▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT.  
FÜR DIE RICHTIGKEIT WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN.

Seite 1 von 1

Immobilienberatung Tobias Segieth  
info@immobilienberatung-segieth.de

Holzstraße 79, 58453 Witten, Deutschland  
www.immobilienberatung-segieth.de

☎ 02302 7601670